



Kerteminde
Kommune



Lokalplan 236

Kerteminde Sommerby

Samt Kommuneplantillæg nr. 5.

April 2012



Kerteminde Kommune
Hans Schacksvej 4
5300 Kerteminde

Tlf. 65 15 15 15
www.kerteminde.dk
miljo-og-kultur@kerteminde.dk



Læsevejledning

En lokalplan er en fysisk plan, der fastlægger de fremtidige forhold indenfor lokalplanens område. Lokalplanen består af bindende retningslinier og kan f.eks. indeholde bestemmelser om, hvad et område skal anvendes til, hvordan vej- og stisystemet skal udformes, hvordan bebyggelsen skal placeres, hvordan friarealerne skal indrettes og en lang række andre forhold.

I lovbekendtgørelse om planlægning er det bestemt, at der skal udarbejdes en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, og når der skal gennemføres større bygge- og anlægsarbejder. Hensigten er, at disse dispositioner får en hensigtsmæssig udformning samt sammenhæng med anden planlægning og eksisterende bebyggelse. En lokalplan kan også have til formål at bevare eksisterende byggeri og beplantning.

Lokalplan nr. 236

Nærværende lokalplan fastlægger bl.a. rammerne for anvendelsen af området og for de byggeaktiviteter, der må foretages.

Tekst placeret i grå kasser i indledningen indeholder vejledende oplysninger om lokalplanen samt dens offentlighedsproces og vedtagelse.

Der opstilles bindende bestemmelser, som er gældende for lokalplanområdet. Lokalplanens bestemmelser er angivet med §-tegn i overskriften og opstillet i punktform i grå kasser, jf. eksemplet til højre.

Tekst, som ikke er omgivet af en grå kasse i lokalplanens bestemmelsesdel, er ikke udtryk for bindende bestemmelser, men er en uddybning af disse. En sådan tekst tjener til fortolkning og forståelse af lokalplanens bindende bestemmelser.

Lokalplanens illustrationer er bindende i det omfang, der henvises hertil i lokalplanens bestemmelser. Herudover har lokalplanens illustrationer til hensigt at give

en forståelse af lokalplanens bestemmelser og være til inspiration.

Sidst i lokalplanen findes en række bilag. Disse bilag tjener til en forståelse af og dokumentation for de bagvedliggende undersøgelser, der er gennemført i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse, herunder dokumentation for lokalplanens overholdelse af lovmæssige krav og sammenhæng med anden planlægning. Det er desuden muligt at få en mere generel forståelse af lokalplaner og deres retsvirkning samt forholdet mellem lokalplaner og kommuneplaner.

§ 1 Overskrift

1.1 Lokalplanbestemmelse

1.2 Lokalplanbestemmelse

Layout - bindende bestemmelse.



Indholdsfortegnelse

Indledning	4
Lokalplanens baggrund	4
Fremlæggelse og vedtagelse	4
Beskrivelse af lokalplanområdet	5
Anvendelse og bebyggelse	5
Omfang og placering	5
Lokalplanens bestemmelser	
§ 1 Lokalplanens formål	6
§ 2 Område og zonestatus	7
§ 3 Områdets anvendelse	7
§ 4 Bebyggelsens omfang	8
§ 5 Bebyggelsens placering	9
§ 6 Udstykning og grundejerforening	9
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	10
§ 8 Ubebyggede arealer	10
§ 9 Veje, stier og parkering	11
§ 10 Skiltning	12
§ 11 Tekniske anlæg	12
§ 12 Servitutter	12
§ 13 Ophævelse af lokalplan	13
§ 14 Lokalplanens retsvirkninger	13
§ 15 Vedtagelsespåtegning	14
Kortbilag 1 - Matrikelkort	15
Kortbilag 2 - Byggefelter	16
Kortbilag 3 - Illustrationsplan med grundstørrelser	17
Kortbilag 4 - Veje der nedklassificeres	18
Bilag 1 - Redegørelse	
Miljøvurdering af planer og programmer	19
Miljøredegørelse	19
Forhold til anden planlægning	20
Bilag 2 - Hvad er en lokalplan og en kommuneplan	21
Kommuneplantillæg nr.5	22
Vedtagelsespåtegning	23



Lokalplanens baggrund

Baggrund

Kerteminde Kommune har besluttet at udarbejde en ny lokalplan, der omfatter det eksisterende sommerhusområde Kerteminde Sommerby. Denne lokalplan afløser lokalplan nr. 49 og omfatter det samme område.

Baggrunden for at udarbejde en ny lokalplan for området er blandt andet, at Kerteminde Kommune i Kommuneplan 2009 har forhøjet bebyggelsesprocenten fra 10% til 13%, og åben mulighed for at der uanset bebyggelsesprocent altid kan opføres et sommerhus på 60 m² hvis det kan ske indenfor byggefeltet.

Herudover åbner den nye lokalplan op for evt. at kunne udstykke de enkelte andelsgrunde i selvstændige ejendomme med et arealtilliggende svarende til de nuværende andelsgrunde.

Det er lokalplanens formål at bevare karakteren af sommerhusmiljø i området. Det sikres blandt andet ved at regulere omfanget, placeringen og udseendet af den fremtidige bebyggelse i området.

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplan for Kerteminde Kommune rammeområde 3.S.04 (2009-2021). Lokalplanen afviger fra den nugældende kommuneplan, hvorfor der sideløbende med denne lokalplan er udarbejdet Kommuneplantillæg nr. 5, hvor zonestatus ændres fra byzone til sommerhusområde.



Lokalplanens afgrænsning

Vedtagelse og fremlæggelse

Forslagene har været fremlagt til offentlig gennemsyn i 8 uger fra den 13. december 2011 til den 08. februar 2012. Kerteminde Byråd vedtog lokalplanen og Kommuneplantillægget endeligt den 29. marts 2012. Godkendelsen er annonceret i dagspressen den 24. april 2012. Lokalplanen og Kommuneplantillægget kan ses på Kerteminde Kommunes hjemmeside: www.Kerteminde.dk.

Hvis du har spørgsmål, kan disse rettes til Miljø-og Kulturforvaltningen, Hans Schacksvej 4, 5300 Kerteminde, eller på mail til miljo-og-kultur@kerteminde.dk.



Beskrivelse af lokalplanområdet

Anvendelse og bebyggelse

Bebyggelsen i området er meget forskelligartet med overvejende træhuse, medens en mindre del består af muret byggeri og af gasbeton. Farvevalget er overvejende holdt i afdæmpede farver. Bebyggelse, veje og stier fremstår etableret efter en veldisponeret plan, hvor en stor del af sommerhusene har fine udsigter mod kysten og andre mod det åbne land.

Lokalplanen sikrer, at de eksisterende veje og stier fastholdes i deres nuværende udstrækning.

Omfang og placering

Lokalplanen omfatter et område på ialt ca. 21,50 ha beliggende tæt på Kerteminde Bugt mod sydøst. Der er opført ialt 380 sommerhuse inden for området,

hvoraf 6 sommerhuse er beliggende på selvstændigt matrikulerede grunde og 374 sommerhuse er beliggende på en fælles andelsgrund. Området er fuldt udbygget.

Området grænser mod sydøst op til landevejen Hindsholmvej, der på det pågældende sted forløber ca 60-90 m fra kysten. Mod syd støder området op til en off. parkeringsplads og mod vest forløber kommunevejen Hyrdevej. Mod nord og nordøst grænser området op til et grønt område, der tilhører hytteområdet Week-End-Byen. Herefter er der en grænse ind mod Kerteminde Camping inden området sluttet af ind mod Fredskoven mellem Campingpladsen og Kerteminde Sommerby. Fra Hindsholmvej og fra området ud for Fredskoven og Campingpladsen stiger terrænet relativt kraftigt op mod den centrale del af området ud mod Hyrdevej og falder herefter jævnt ned mod det åbne land.





Lokalplanens bestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008) fastsættes herved følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 2.

§1 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er:

- at fastholde områdets anvendelse som sommerhusområde og sikre, at det eksisterende sommerhusmiljø bevares.
- at give mulighed for udstykning af de eksisterende sommerhusgrunde i selvstændige ejendomme.
- at ændre områdets status fra byzone til sommerhusområde.





§2 Området og zonestatus

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter 6 udstykkede sommerhusgrunde langs Hindsholmvej matr. nr. 26iq, 26lb, 26is, 26ir, 26kh, 26kk, 26kv, Kerteminde Markjorder, 374 sommerhuse på andelsgrunden matr.nr. 26vf Kerteminde Markjorder samt den matrikulerede pumpestation matr.nr. 26ve Kerteminde Markjorder.
- 2.2 Lokalplanområdets nuværende zone status er byzone. Området vil i forbindelse med vedtagelse af denne lokalplan ændre status fra byzone til sommerhusområde.



§3 Områdets anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til sommerhusformål.

Bortset fra kortvarige ferieophold må sommerhusene ikke anvendes til overnatning i perioden fra 1. oktober til 31. marts. Ved kortvarige ferieophold i vinterhalvåret forstås sammenlagt 3-4 uger. Dertil kommer weekends og helligdage.

I henhold til planlovens bestemmelser kan Kommunalbestyrelsen i særlige tilfælde meddele en personlig dispensation fra forbuddet mod længere ophold i vinterhalvåret, og i samme lov er endvidere fastsat bestemmelser, som giver pensionister ret til at bo hele året i en ejendom i et sommerhusområde, når visse betingelser er opfyldt i forhold til planlovens §40 og 41.





§4 Bebyggelsens omfang

4.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte sommerhusgrund må ikke overstige 13%, og der kan maksimalt opføres et sommerhus på 75 m². Uanset bebyggelsesprocent vil der altid kunne opføres et sommerhus på indtil 60 m². Det er en forudsætning, at sommerhusbebyggelsen kan placeres inden for det i § 5.1 angivne byggefelt. De enkelte byggefelter samt hvor stort et sommerhus kan opføres på er vist på kortbilag 2.

Udover sommerhusbebyggelse er det muligt at opføre et redskabsrum / udhus på indtil 6 m².

4.2 Bebyggelsen må kun opføres i 1 etage uden udnyttet tagetage, og bygningshøjden over naturligt terræn må ikke overstige 5 m og facadehøjden må ikke overstige 3 m.

4.3 Der må ikke opføres lukkede garager i området.

Udover de i § 4.1 nævnte bygninger vil der i følge byggeloven være mulighed for at opføre ikke lukkede småbygninger som carport, overdækket terrasse m.v. på indtil 29 m². Hvis muligheden med 6 m² redskabsrum ikke er udnyttet, kan der opføres indtil 35 m² ikke lukkede småbygninger.

Hems på indtil 4,5 m² er tilladt forudsat rummet er uden vinduer eller forsynet med matteret glas.

Evt. anneks må ikke indeholde køkken, men er ellers at regne som en del af sommerhuset. Anneks skal være placeret inden for byggefeltet.

Niveauplan fastsættes i forhold til eksisterende terræn som et gennemsnit af koterne ved bygningens hjørner. På skrånede terræn kan der fastsættes flere niveauplaner.

Facadehøjden måles fra niveauplan til ydervæggens skæring med overkant tagflade.





§5 Bebyggelsens placering

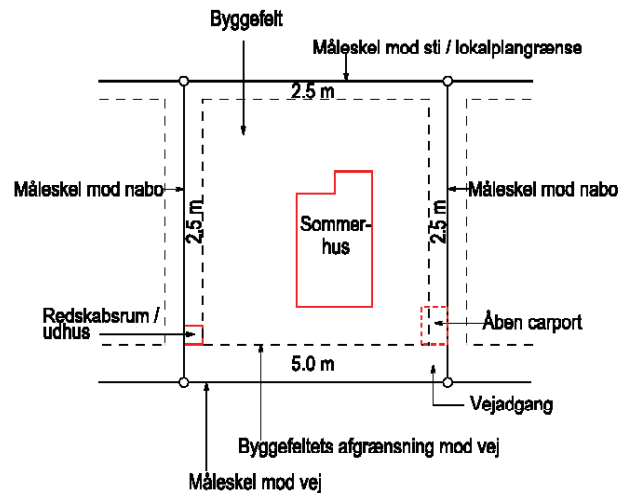
5.1 Al bebyggelse - bortset fra redskabsrum / udhus og åbne carporte - skal placeres inden for de på kortbilag 2 angivne byggefelt, som er fastlagt således i forhold til foreliggende måleskel:

- 5,0 m fra måleskel mod vej, hvortil der er adresse.

- 2,5 m fra måleskel mod nabo, sti, lokalplan-grænse og vej iøvrigt.

For grunde langs Hindsholmvej er der fastlagt en byggelinie på 20 m fra vejmidte.

Åbne carporte og redskabsrum / udhus kan placeres i skel, dog må byggefeltets afgrænsning mod adgangsvej ikke overskrides.



Eksempel på mulig placering af sommerhus, redskabsrum / udhus og åben carport.

§6 Udstykning og grundejerforening

6.1 Der er mulighed for udstykning af de enkelte sommerhusgrunde i selvstændige ejendomme, såfremt afgrænsning af hver enkelt grund kommer til at svare til grundens faktiske afgrænsning i marken. Mindste grundstørrelse er fastsat til 300 m².

Syrenvej 5 og Snerlevej 2, der er mindre end 300 m², kan dog udstykkes med deres nuværende grundstørrelse.

6.2 Når en sommerhusgrund er udstykket efter lokalplanens vedtagelse, har sommerhusejerne pligt til at være medlem af områdets grundejerforening.

Bestemmelsen om en mindste grundstørrelse skal sikre, at fremtidige ændringer i de matrikulære forhold ikke fører frem til uhensigtsmæssige små grunde, der ville kunne ændre områdets karakter.

Alle sommerhusgrundenes brugsgrænsearealer - bortset fra Syrenvej 5 (276 m²) og Snerlevej 2 (292 m²) - er større end 300 m².

Bestemmelsen om mindste grundstørrelse skal ikke være til hinder for, at sidstnævnte 2 grunde kan udstykkes som selvstændige ejendomme.



§7 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Ny bebyggelse, om- eller tilbygning, skal gives en sådan ydre udformning, så der opnås en god helhedsvirkning i forhold til omgivelserne.
- 7.2 Farvevalg for murværk, træbeklædning eller andre lette materialer samt øvrige bygningsdele på facaden, som eksempelvis udhæng eller døre/vinduer skal ligge indenfor jordfarveskalaen eller sort og hvid. Farvevalget kan også fremkomme ved en blanding af de beskrevne farver.
- 7.3 Tage på sommerhusene skal udføres med en taghældning på mellem 10 og 35 grader. Tage skal i farvevalg afstemmes med de i § 7.2 nævnte farver og må ikke have glansværdier over 10 (DS/EN 2813, 2000). Ved anvendelse af tagpap skal farven være sort eller koksgrå.
- 7.4 Solfangeranlæg og solpaneler kan opsættes, og de skal være en integreret del af tagfladen. Solfangeranlæg og solpaneler må ikke have større reflekterende glansværdi end tagfladerne i området.



Den traditionelle franske jordfarveskala

§8 Ubebyggede arealer

- 8.1 Der kan terrænreguleres svarende til +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn inden for byggefeltet. Yderligere terrænregulering kan kun ske med tilladelse fra kommunalbetyrelsen.
- 8.2 Faste og levende hegn må ikke være højere end 1,8 m. Hegn mod fællesarealer skal vedligeholdes, så der ikke sker indskrænkning af de nuværende fællesarealer, herunder veje og stier.





8.3 *Beplantning, der er højere end 1,8 m inden for den enkelte sommerhusgrund, skal være løvfældende og må ikke have sammenvoksede bladkroner.*

8.4 *Der må ikke etableres belysning langs veje og stier inden for lokalplanområdet.*

8.5 *Der må ikke forekomme permanent oplagring af materialer eller permanent parkering af campingvogne eller uindregistrerede køretøjer i området.*

Det henstilles til at der ikke plantes højt voksende træer på sommerhusgrundene.

Kommunalbestyrelsen overlader tilsyn med hegn og træer til Bestyrelsen for Kerteminde Sommerby.

Det henstilles at der kun være 2 enkeltstående planter, som er højere end 1,8 m på hver grund og placeringen skal i sin helhed være indenfor det enkelte byggefelt, og at træhøjden må ikke overstige 5m.

§9 Veje, stier og parkering

9.1 *Eksisterende veje og stier inden for lokalplanområdet skal bibeholdes i deres nuværende udstrækning og skal kunne benyttes af alle.*

9.2 *Parkering skal ske på egen grund. Undtaget herfra er alene kortvarig gæsteparkering, som kan finde sted i rabatten under hensyn til øvrig kørende færdsel på vejen. Herunder redningsberedskabet med min 2,8 m fri passage.*

9.3 *På hver enkelt sommerhusgrund skal der anlægges 2 parkeringspladser.*

9.4 *Vejene nedklassificeres er vist på kortbilag 4.*

Vejene i Kerteminde Sommerby er p.t. optaget på kommunens vejregister som offentlig vej.

Byrådet besluttede i januar 2011 at nedklassificere vejene i området. Overdragelse kan realiseres i 2015. Procedure for nedklassificering af veje strækker sig, jfr. lov om private fællesveje (lov nr. 1537 af 21-12-2010), minimum over 4 år.

Konsekvensen af vejenes nedklassificering i Kerteminde Sommerby er, at udgifter til vejenes drift og vedligehold (herunder vinterberedskab) overgår til den private grundejer. Solsikkevej, Syrenvej og Gyvelvej er udlagt i matriklen og får status af private fællesveje og resten af vejene i Kerteminde Sommerby overgår til private interne veje, indtil disse måtte blive udlagt i matriklen i forbindelse med udstykning af de enkelte sommerhusgrunde.



§10 Skiltning

10.1 Udover almindelig navne - og nummerskiltning må der ikke skiltes eller reklameres inden for lokalplanområdet. Dette gælder også reklameflag og lignende. Færdselstavler godkendt af politi og vejmyndighed kan dog opsættes.

§11 Tekniske anlæg

11.1 Elkabler må kun udføres som jordkabler.

11.2 Udvendige antenner herunder parabolantennener må ikke opsættes i mere end 1,8 meter over naturligt terræn, og må ikke være synlige fra vej.

Parabolantennener og andre antenner må ikke opsættes på tagene. Grunden til, at de ikke må opsættes i en højde på mere end 1,8 m over terræn, og at de heller ikke må være synlige fra vej, er hensynet til områdets overordnede helhedsindtryk.

§12 Servitutter

12.1 Ved gennemgang af tingbogens byrderubrik for så vidt angår de ejendomme, som jf. lokalplanens § 2.1 er omfattet af lokalplan nr. 236, er der ikke fundet tilstandsservitutter, som er uforenelige med lokalplanens bestemmelser.



§13 Ophævelse af lokalplan

13.1 Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves lokalplan nr. 49 i sin helhed.

§14 Lokalplanens retsvirkninger

14.1 Ejendomme, der er omfattet af planen, må kun bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

14.2 Kerteminde Kommune kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

14.3 I henhold til § 47 i lovbekendtgørelse om planlægning kan der foretages ekspropriation af privat ejendom eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

En lokalplan medfører ikke "handlepligt" til at ændre lovlige bestående forhold, men når ejeren/brugeren selv ønsker at ændre en bestående tilstand, skal det gøres i overensstemmelse med lokalplanen.

Dispensation kan kun meddeles efter forudgående naboorientering, medmindre Kerteminde Kommune skønner, at en forudgående orientering er af underordnet betydning for de personer og foreninger, der efter bestemmelsen normalt skal orienteres, jf. § 20 stk. 2 i planloven.



§15 Vedtagelsespåtegning

I henhold til planlovens § 27 er lokalplan 236 vedtaget endelig af Kerteminde Byråd den 29. marts 2012.

På Byrådets vegne

Borgmester

Lone Rossen
Konstitueret Kommunaldirektør

Kortbilag 1

Matrikelkort

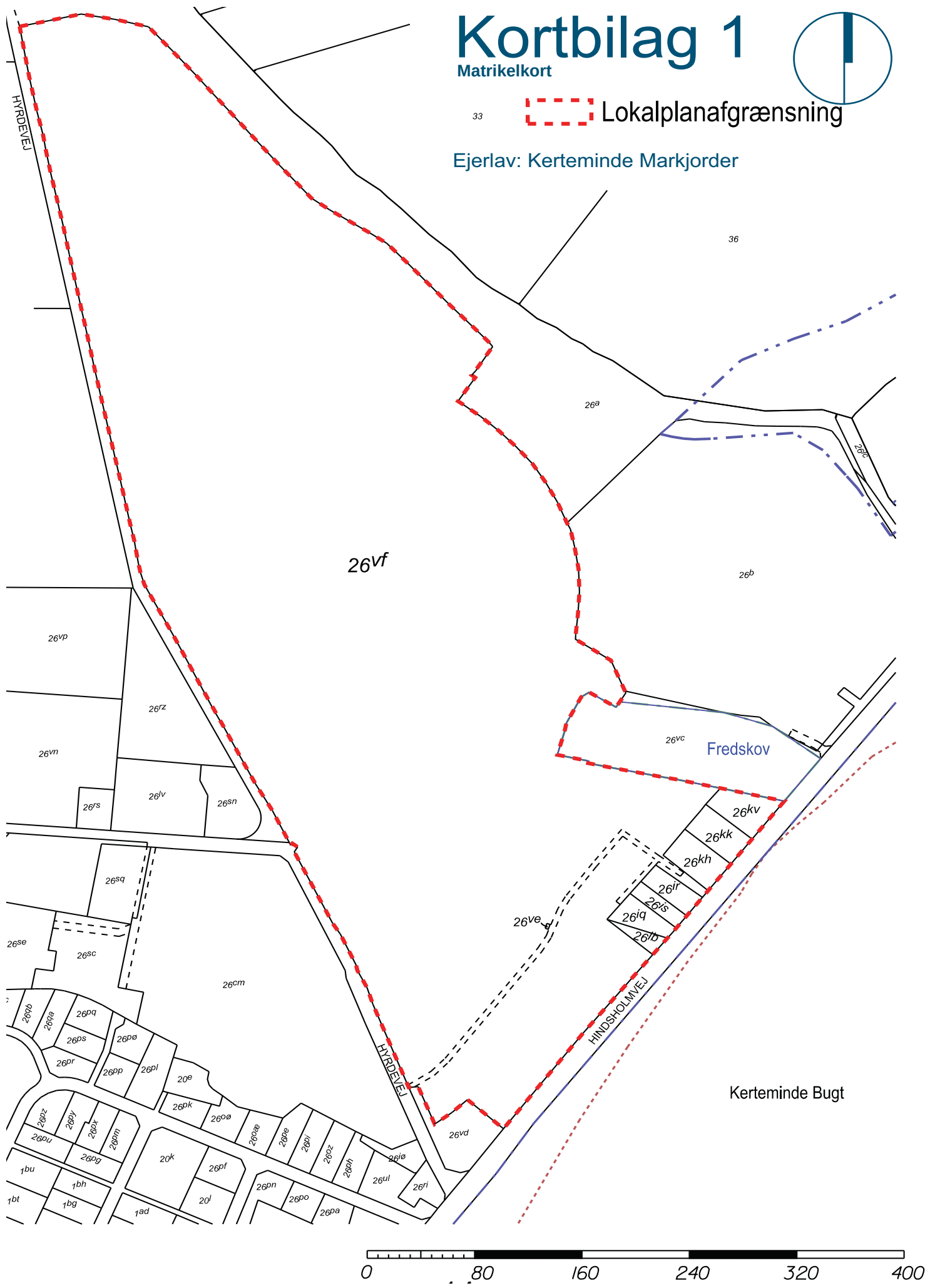


33



Lokalplanafgrensning

Ejerlav: Kerteminde Markjorder



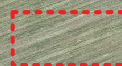
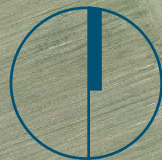
 Lokalplanafgrensning

60



Kortbilag 3

Illustrationsplan med grundstørrelser



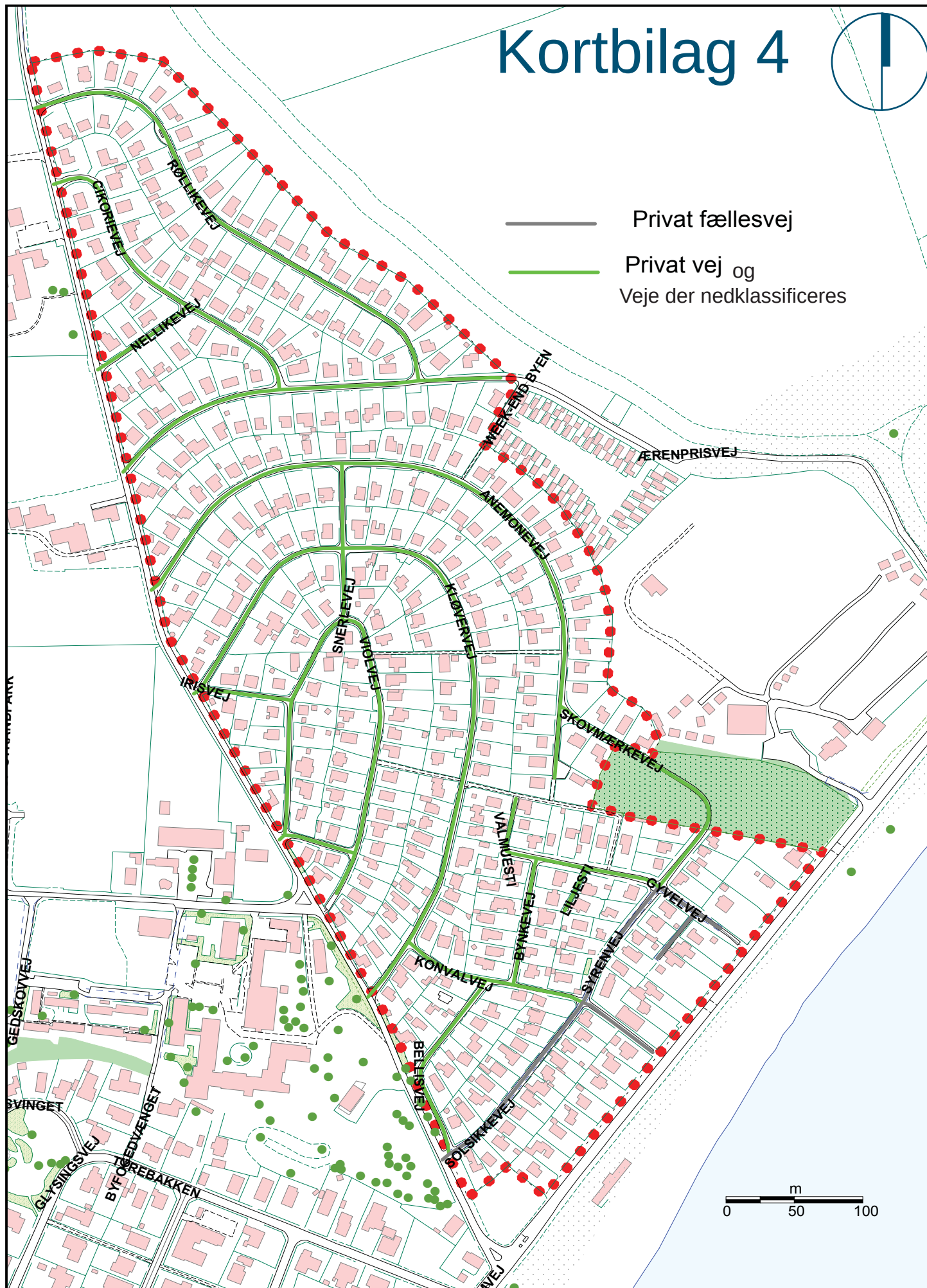
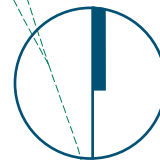
Lokalplanafgrænsning



Grundstørrelser



Kortbilag 4





Bilag 1 - Redegørelse

Miljøvurdering af planer og programmer

Ifølge lovbekendtgørelse nr. 936 om miljøvurdering af planer og programmer af 24. september 2009 skal planer, som tilvejebringes af offentlige myndigheder vurderes med henblik på at undersøge behovet for en konkret miljøvurdering af den pågældende plan.

Ved den indledende miljøvurdering - også kaldet en screening - af Forslag til lokalplanforslag nr. 236 er der foretaget en vurdering af, hvorvidt lokalplanen har væsentlig indvirkning på miljøet.

Kerteminde Kommune vurderer på baggrund af screeningen af lokalplanforslag 236, at planen ikke får en væsentlig påvirkning på det omgivende miljø, og derfor er der ikke behov for at foretage en egentlig miljøvurdering af lokalplanforslaget, da der er tale om et allerede eksisterende sommerhusområde.

Kommunens afgørelse i forhold til § 3 stk. 2 i lovbekendtgørelse om miljøvurdering af planer og programmer er blev offentliggøres sammen med forslaget til lokalplanen den 13. december 2011.





Miljøreddegørelse

Støj

Lokalplanen vedrører eksisterende bebyggelse, hvor anvendelsen er den samme som hidtil. Støjpåvirkninger er derfor uændret.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplanen 2009-2021

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanen for Kerteminde Kommune rammeområde 3.S.04.

Lokalplanen afviger fra den nugældende kommuneplan på 2 punkter, hvorfor der sideløbende med denne lokalplan er udarbejdet Kommuneplantillæg nr. 5. hvor zonestatus ændres fra byzone til sommerhusområde og sammenskæringen mellem tag og facade må ikke overstige 3 m. Nærværende lokalplan vil herefter være i overensstemmelse med kommuneplantillæg nr. 5.

Øvrige lokalplaner

Området er omfattet lokalplan nr. 49, der ophæves i forbindelse med vedtagelse af denne lokalplan.

Planlægning i kystnær byzone

Området er beliggende i den kystnære byzone. Lokalplanområdet er et eksisterende sommerhusområde. Visuelt vil ny bebyggelse ikke adskille sig fra den nuværende. Området er fuldt udbygget, og der vil kun være tale om små ændringer i forhold til den nuværende bebyggelse. Ca. halvdelen af området er synligt fra kysten, men visuelt vil der være tale om helt uvæsentlige og små forandringer.

Teknisk forsyning

Spildevandsplanen

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen for Gl. Kerteminde Kommune. Ny bebyggelse skal separatkloakeres og tilsluttes offentlig kloak. Spildevandet ledes til Kerteminde Renseanlæg.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er i den kommunale varmeplan udlagt til individuel opvarmning. Boligerne i området

er fritidshuse, der ikke er beregnet til at være konstant opvarmet i fyringssæsonen. Etablering af kollektiv varmforsyning vil kræve en stor investering, der umiddelbart ikke vurderes at være samfundsøkonomisk rentabel. Bygninger, der ikke er beregnet til at være konstant opvarmet i fyringssæsonen kan iht. varmforsyningsloven ikke pålægges tilslutningspligt. Det vurderes derfor at lokalplanen ikke bør udlægge området til kollektiv varmforsyning.

Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes med vand fra Kerteminde Vandforsyning.

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el fra Ravdex A/S.

Fællesantenne

Det er i lokalplanområdet adgang til fællesantenne.

Affaldsbortskaffelse

Affald skal kildesorteres og bortskaffes i overensstemmelse med kommunens gældende regulativer for affaldshåndtering.

Renovationsbeholdere skal placeres efter gældende regulativ.

Arkæologiske forhold

Inden for lokalplanområdet kan der ved jordarbejde forekomme fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, der kan medføre arkæologiske undersøgelser/registreringer. I henhold til § 25 – 27 i lovbekendtgørelse nr. 1505 af 14. december 2006, museumsloven, kan arbejder, der forudsætter udgravning i lokalplanområdet, medføre påbud om midlertidig standsning.

Anlægsarbejder, som kan udgøre en trussel mod fortidsminder, må ikke påbegyndes uden forudgående henvendelse til Østfyns Museer. Opmærksomheden henledes på, at bygherren før igangsætning af anlæg/byggeri, der kræver udgravning, kan indhente en vejledende udtalelse fra museet.

Tilladelser efter anden lovgivning

Lokalplanområdet omhandler et allerede eksisterende sommerhusområde og vedtagelse af nærværende lokalplan kræves ikke tilladelser fra andre myndigheder.



Bilag 2

Hvad er en lokalplan og en kommuneplan?

Lokalplaner og kommuneplaner udarbejdes på grundlag af lovbekendtgørelse om planlægning. Planloven blev vedtaget i 1991 som en sammenfatning af flere love vedr. planlægning. Loven er siden ændret flere gange, og den nyeste lovbekendtgørelse har nr. 937 af 24. september 2009.

Lokalplan

En lokalplan er en plan for, hvordan et område må anvendes og bebygges, og lokalplanen må ikke være i strid med kommuneplanen eller den overordnede planlægning.

Lokalplanen er direkte bindende for ejere og brugere af de ejendomme, som planen omfatter. Eksisterende lovlige forhold kan fortsætte som hidtil, men skal der ændres anvendelse, bygges eller foretages andre dispositioner reguleret i lokalplanen, skal lokalplanen følges.

Ved offentliggørelse af et forslag til ny lokalplan skal der redegøres for planens indhold og sammenhæng med anden planlægning. Kun selve lokalplanens bestemmelsesdel (dvs. den del, der er opdelt i paragraffer), er bindende. Det, der står i redegørelsen, bidrager til fortolkningen af lokalplanens bindende bestemmelser og dermed den efterfølgende administration.

Et forslag til lokalplan skal fremlægges offentligt i mindst 8 uger. I den tid har alle, som er berørt af eller har interesse i lokalplanen, lejlighed til at fremsætte indsigelse mod eller ændringsforslag til planen. Herefter tager byrådet stilling til, om lokalplanen skal vedtages endeligt, og om der skal ske ændringer som led i vedtagelsen. Hvis ændringer berører andre end de, der ved indsigelse eller ændringsforslag har givet anledning til ændringen, skal disse ændringer i høring.

Før der evt. dispenseres fra en lokalplan, skal de, der efter byrådets skøn vil blive berørt af dispensationen, have lejlighed til at udtale sig i mindst 2 uger.

Kommuneplan

En kommuneplan er en sammenfattende plan for hele kommunen, og den må ikke være i strid med den overordnede planlægning. Kommuneplanen består af en hovedstruktur, retningslinier for hele kommunen og

rammer for lokalplaner for de enkelte geografiske dele af kommunen.

Rammer for lokalplaner skal forstås som ydre rammer, som lokalplaner skal overholde – men ikke behøver at udfylde.

Kommuneplanen er ikke direkte bindende for den enkelte grundejer. Indenfor byzonen kan byrådet dog modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af en ejendom, hvis en ønsket bebyggelse eller anvendelse vil være i strid med kommuneplanens rammer for lokalplaner. Dette gælder ikke for ejendomme, som er omfattet af en lokalplan, eller som i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål.

Byrådet skal i første halvdel af hver valgperiode offentliggøre en strategi for kommuneplanlægningen og heri redegøre for revision af kommuneplanen.

Der kan tilvejebringes tillæg til kommuneplanen, f.eks. hvis der i en lokalplan er behov for at åbne mulighed for forhold, som ikke er i overensstemmelse med kommuneplanen. Før udarbejdelse af sådanne forslag skal byrådet indkalde ideer og forslag mv. med henblik på planlægningsarbejdet. Ved mindre ændringer i rammedelen, der ikke strider mod planens hovedprincipper, samt ved uvæsentlige ændringer i planens hovedstruktur kan en sådan foroffentlighed dog undlades. Forslag til tillæg skal offentliggøres i mindst 8 uger.

Mulighed for klage

Klager over de forskellige plantyper kan kun indbringes for anden administrativ myndighed (Naturklagenævnet), hvis der er tale om "retlige spørgsmål". Dvs. om bestemmelserne har lovhjemmel, og om planlovens bestemmelser om planproceduren er overholdt. Skønsmæssige spørgsmål, f.eks. om planen giver gode eller dårlige løsninger, kan ikke påklages.

Kommuneplantillæg nr. 5

For rammeområde 3.S.04

Kerteminde Kommune ønsker at ændre zonestatus fra byzone til sommerhusområde i Kommuneplanramme 3.S.04, således at zonestatus svarer til anvendelsen som sommerhusområde.

Rammebestemmelser

Rammebestemmelserne for rammeområde 3.S.04 fastholdes, bortset fra følgende ændringer:

Zonestatus

"Byzone."

ændres til:

"Sommerhusområde."

Arealanvendelse

"Sommerhusområde i Byzone."

ændres til:

"Sommerhusområde"

Arealanvendelse

"Sammenskæringen mellem tag og facade må ikke overstige 3,5 m."

ændres til:

"Sammenskæringen mellem tag og facade må ikke overstige 3 m."

Kommuneplantillæg nr. 5

3.S.04 Sommerbyen

Anvendelse generelt

Sommerhusområde

Fremtidig zonestatus

Sommerhusområde

Zonestatus

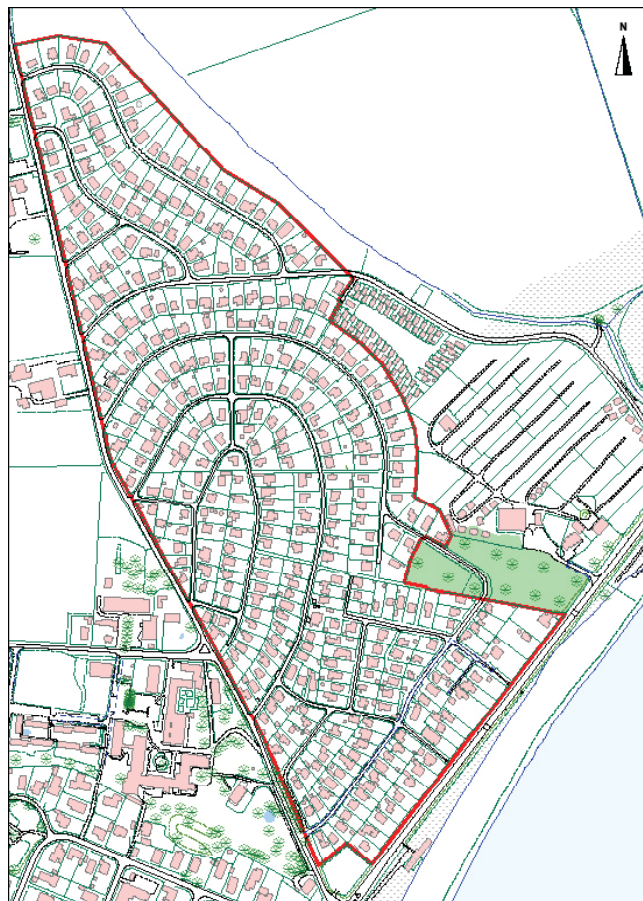
Byzone

Plandistrikt

Kerteminde

Bebyggelsesprocent

Maks. bebyggelsesprocent pr. ejendom er 13%, dog maks. sommerhus på 75 m² Hvor det er muligt indenfor byggefeltene må der opføres et sommerhus på indtil 60 m² samt et redskabrum/udhus på 6 m² Grunde på ikke under 300 m².



Arealanvendelse

Sommerhusområde.

Byggeforshold

Bebyggelsen skal gives en ydre udformning, så der opnås en god helhedsvirkning med omgivelserne. Bebyggelsen skal placeres min. 2,5 m fra naboskel (måleskel) og sti samt 5 m fra vej.

Bebyggelsens udformning

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1 etage og ikke højere end 5 m. Sammenskæringen mellem tag og facade må ikke overstige 3,00 m.

Vedtagelsespåtegning

Kommuneplantillæg nr 5.

I henhold til planlovens § 27 er Kommuneplantillæg nr. 5 vedtaget endelig af Kerteminde Byråd den 29. marts 2012.

På Byrådets vegne



Sonja Rasmussen
Borgmester

/



Lone Rossen
Konstitueret Kommunaldirektør

A decorative red dotted line that enters from the left, passes through the blue circle, and exits to the right.

KONTAKT:

Kerteminde Kommune
Hans Schacksvej 4
5300 Kerteminde
Tlf. 65 15 15 15

kommune@kerteminde.dk
www.kerteminde.dk